776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 70.858:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udgifter til etablering af ny hovedtrappe.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 14/3 2001. Skaden blev anmeldt til selskabet den 14/4 2005.

Af tilstandsrapporten dateret 14/3 2001 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
…				
	1.3 Udvendige trapper	***K2***		***Hoved- og kældertrappe fremstod med enkelte knækkede klinker, samt manglende vedhæftning og fugtning.***

2. 70.858

Revner og pudsafskalninger, samt opfugtning ved trin og vanger.
Gelænder mangler ved repos.
Der er ingen trappe ved terrassedør."

I tillæg til tilstandsrapport dateret 14/3 2001 fremgår:

"**Skønnede udbedringspriser**

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris ekskl. moms
A	1.3 Udvendige trapper	Rep./udbedring af klinker og puds ved hovedtrappe	800.000

"

En taksator fra selskabet besigtigede trappen den 17/6 2005 og har i besigtigelsesrapport dateret 20/6 2005 angivet:

> "Ved besigtigelsen blev ejendommens hovedtrappe fremvist og inspiceret. Trappen er en støbt konstruktion med klinker på trin og repos. Der kan konstateres revner i trappen både mellem facadevæg/trin og på den lodrette hvide flade mod vejen. Denne flade er repareret med puds og malerbehandlet. Det er min vurdering, at forholdet med en K2 som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er forkert beskrevet, nar der sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme af samme alder og samme konstruktion. Trappen skal løbende vedligeholdes."

Nævnet har fået forelagt det fremlagte fotografi.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til opførelse af ny trappe. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 2/1 2007 til nævnet anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport, og har herom anført:

> "Den beskrevne skadetilstand er en virkning - ikke en årsag. Trods gentagne genopretteIsesforsøg er der til stadighed massiv frostsprængning i hovedtrappe. Årsag er at der ikke er noget sammenhængende fundament som netop medfører at hovedtrappen synker og hvorved der sker vandindtrængning, der igen medfører identificeret symptom."

Klageren har i skrivelse af 27/1 2006 til selskabet videre anført:

> "Vi har haft uvildig muremester til at bese revnedannelsen i vores hovedtrappe, og for denne er der ingen tvivl om, at det er det manglende sammenhængende fundament, som giver den løbende revnedannelse, hvor fugtindtrængning herfra giver løse fliser. F.eks. er det meget tydeligt at se der hvor trappen er pudset op til huset, her er der en slags 'åre ringe' fra gammel puds, da trappen synker. Dette har ikke noget med løse fliser at gøre!

Vi er derfor ikke enige i jeres påstand om, at manglende sammenhængende fundament ikke har nogen betydning.

De knækkede fliser bliver ved med at knække fordi ny fugt trænger ned i underlaget, hvorefter fugten giver frostsprængninger, netop fordi trappen stadig synker.

Trappen fremstår i dag kun med mindre revner men havde ved overtagelse større revner som ved egen forsøg på udbedring i sommeren 2002 (hvor underlaget var tørt) viste omfattende skader på puds.

Efter påføring af puds og herunder oppudsning af ødelagte fliser og ny puds mellem trappe og mur burde løbende udbedring have stoppet vandindtrængningen og dermed stoppet nye frostsprængninger, hvis det altså kun var en udefra kommende påvirkning. Dette er ikke tilfældet.

Den bygningssagkyndige skulle således have beskrevet i tilstandsrapporten, at den manglende vedhæftning på fliser og revnedannelse i trappe soklen var som følgende af gængse byggemetoder ved husets opførsel. De synlige skader hænger sammen med forhold i bygningens konstruktion, og påvirker værdien nævneværdigt (vi har fået et tilbud opmuring af ny trappe inklusiv gelænder for 45.000 kr., så der er tale om en vis værdiforringelse!).

Men det gjorde han ikke, derfor vores krav om kompensation."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/1 2007 til nævnet anført:

"Huset er opført i 1934 efter gængs byggemetode. Huset og trappen har hvert sit fundament, hvilket er normalt i henhold til datidens byggemetode. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er revner i trappen både mellem facadevæg/trin og på den lodrette hvide flade mod vejen. Fladen er repareret med puds og er malerbehandlet. Ifølge vores taksator stemmer dette overens med det forhold, der er nævnt med karakter K2 og tilhørende note i tilstandsrapporten under pkt. 3. 1.

Forsikringen er tegnet den 1. juni 2001, og forholdet anmeldes til os den 14. april 2005. Forholdet anmeldes fire år efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vi mener ikke, at det forhold, at der er tale om to fundamenter - et på henholdsvis hus og hovedtrappe - frem for et sammenhængende fundament, udgør en skade, således som skadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Ved denne vurdering lægger vi vægt på, forholdet med de to fundamenter er udtryk for gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor den aktuelle ejendom ikke herved adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er herunder vores vurdering, at de nævnte revnedannelser ikke går væsentligt ud over, hvad der er forventeligt for ejendomme af den pågældende alder og konstruktion. Vi må således allerede af denne grund afvise vores forsikringstagers krav om erstatning over ejerskifteforsikringen.

Hertil kommer, at forholdet tillige er nævnt i tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt. 4.1. Vi gør i denne forbindelse opmærksom på, at den bygningssagkyndige kun skal bemærke forhold, der indebærer, at den undersøgte ejendom adskiller sig negativt fra tilsvarende bygninger af samme alder. Eftersom huset og trappen er opført efter gængs byggemetode i 1934 med hver sit fundament, er den bygningssagkyndige som udgangspunkt ikke forpligtet til, at nævne dette i sin rapport. Trods alderen på trappen har den bygningssagkyndige angivet forholdet med K2 i tilstandsrapporten. K2 beskriver en alvorlig skade, og må således opfattes som en behørig advarsel til vores forsikringstager om, at den aktuelle trappe er i dårligere stand end en tilsvarende trappe fra 1934.

Vi mener, at forholdet vedrørende hovedtrappen er korrekt og tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten med karakter K2 og tilhørende note, hvorfor vi også af denne årsag har afvist dækning på ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på trappen ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i

tilstandsrapporten måtte kunne forvente. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson